

**DI
PIOMBINO**

**QUARTO DIPARTIMENTO
SETTORE URBANISTICA
UFFICIO PROGETTAZIONE**

**RESPONSABILE DEL SETTORE
ARCH. MASSIMO ZUCCONI
RESPONSABILE DELL'UFFICIO
ARCH. VALERIO ROSIGNOLI**

data: 15.6.87

scala:

VARIANTE AL P.R.G.

**COSTRUZIONE SERBATOIO IDRICO
LOC. MONTE PITTI**

APPROVAZIONE :

ADOZIONE :

**IL CAPO SETTORE URBANISTICA
ARCH. MASSIMO ZUCCONI**



**PROG. ARCH. VALERIO ROSIGNOLI
DIS. PROG. EGIDIO PIZZI
DIS. STEFANO PUCETTI**

La presente variante, da adottare ai sensi della Legge n. 1/1978 e quindi da ricondurre alla tipologia prevista all'art. 9, secondo comma, lett. a), ha lo scopo di consentire la costruzione di un serbatoio idrico di accumulo in loc. Monte Pitti a servizio della città di Piombino, nonché la realizzazione delle condotte principali adduttrici e distributrici e della viabilità di accesso all'area individuata.

Il progetto, come si evince dalla lettura degli elaborati, prevede la costruzione di un corpo vasche scatolare, da realizzare completamente fuori terra con copertura piana, e di una sala di manovra, ad esso adiacente e strutturalmente collegata, ove sono inserite tutte le apparecchiature dell'impianto.

E' altresì prevista all'interno dell'area oggetto dell'intervento, (pari a mq. 2450), che sarà opportunamente recintata, la costruzione di un piccolo manufatto destinato a contenere magazzino e servizi igienici per il personale di servizio.

Approvata la variante in oggetto l'area interessata dall'intervento (vedasi planimetrie allegate), attualmente destinata dal P.R.G. a zona agricola, sottozona EI (terreni a limitata produttività), sarà classificata zona per servizi, sottozona F2G (servizi generali ed impianti tecnologici di previsione) e in parte strada di progetto.

A tali nuove destinazioni d'uso si applica la disciplina già prevista dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per tali insediamenti (art. 43 e art. 48) allegate, in stralcio, alla presente relazione.

Da notare, infine, che la presente variante ricade in aree soggette ai seguenti vincoli:

- sistema aree protette (L.R. n. 52/1982);
- vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923).

Per il primo vincolo occorre osservare che, contestualmente alla adozione della variante in esame (che modifica l'azzeonamento di P.R.G.), sarà opportuno proporre una corrispondente modifica in riduzione della perimetrazione delle aree protette così come suggerito in una recente nota della R.T. (1)

(1) Nel caso in esame non viene predisposta un'apposita cartografia scala 1:25000 in quanto la proposta non è apprezzabile a detta scala.
./.

STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

...OMISSIS...

ART. 42 - ZONE E - SOTTOZONE E1 - E2 - E3 - E4 - E5

Le zone E si suddividono in sottozone E1, E2, E3, E4, E5. In essi si applicano integralmente le norme generali delle zone E salvo quanto espressamente previsto nelle singole sottozone.

Le sottozone E1 comprendono terreni di media collina posti generalmente a quota superiore a m. 50 s.l.m. Alcuni calcareo-argillosi con pendenza tra il 5 e il 25%, con produttività limitata, scarse possibilità arborifere, sono adatti per il seminativo asciutto e per lo sviluppo della zootecnica. Altri terreni, di natura calcarea conglomeratica sabbiosa, con pendenze in genere superiori al 25%, sono tradizionalmente destinati alla viticoltura e olivicoltura, con sistemazione del suolo a gradoni o analoghi non compatibili con la industrializzazione delle colture.

Le sottozone E2 comprendono terreni pianeggianti, situati in prevalenza a quota inferiore a m 50 s.l.m. generalmente di origine alluvionale, irrigati o facilmente irrigabili, con elevata o elevatissima potenzialità agricola, e quindi con ridotte limitazioni colturali dovute quasi esclusivamente all'aridità estiva.

Vi può essere ammessa la realizzazione di annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80 secondo le prescrizioni che saranno contenute nel Regolamento di cui all'art. 4 secondo comma della legge regionale 19.2.79 n. 10.

La realizzazione di tali annessi è consentita anche su lotti inferiori a 10.000 mq ai proprietari di un lotto o, in forma associata, di più lotti adiacenti se dal contratto di acquisto risulti che il terreno stesso è stato frazionato prima della data di adozione della presunte variante generale al P.R.G.

Nelle sottozone E3 che comprendono zone di particolare interesse per la salvaguardia paesistica, archeologica ed ambientale,

Le sottozone F2 sono destinate a nuovi servizi ed attrezzature di quartiere di interesse comunale e le sottozone F3 a nuovi servizi ed attrezzature di interesse intercomunale e comprensoriale. In esse l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di servizi anche limitato ad una singola area che eventualmente comprenda le contigue zone residenziali, e che potrà prevedere parziali destinazioni a servizi

Le sottozone F1 comprendono i servizi esistenti collettivi pubblici e privati. Vi sono ammessi interventi diretti, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportino pure aumenti di superficie utile e di volume, purché contenuti entrambi nella misura del 15%, e mutamento parziale o totale di destinazione di uso purché resti ferma la destinazione a servizi. Ulteriori aumenti di superficie utile e di volume sono ammissibili solo nel quadro di strumenti di intervento preventivo, nei quali le aree risultino comprese.

Le zone F si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3 e F4. Le zone F sono destinate a servizi sociali di quartiere e ad attrezzature e agli impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale, a parco naturale e a parco attrezzato. Di norma nelle zone F sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. Nelle aree di proprietà pubblica o concesse in diritto di superficie per edilizia economica e popolare il Comune ha però facoltà di prevedere attraverso lo studio di un apposito strumento preventivo, un'integrazione tra residenza e servizi che porti ad accorpare i suoli destinati alle une e agli altri.

Le zone F sono destinate a servizi sociali di quartiere e ad attrezzature e agli impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale, a parco naturale e a parco attrezzato.

ART. 43 - ZONE F - SERVIZI COLLETTIVI PUBBLICI E PRIVATI

... OMISSIS...

potranno essere consentiti interventi che non alterino viali, filari e gruppi di alberi, siepi e altri consistenti elementi di verde e che non apportino modifiche sostanziali alla forma degli edifici esistenti. In tali zone, nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, ogni genere di trasformazione agraria e di coltivazione deve essere preceduto da una sistematica ed esauriente esplorazione da parte degli organi competenti.

privati, i quali andranno convenzionati secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 15 delle presenti norme.

Le sottozone F4 sono destinate a parco naturale e a parco attrezzato.

Le sottozone F1 sono suddivise in:

- sottozone per l'istruzione comprendenti:

Asili Nido (FIN)

Scuole materne (FIM)

Scuole elementari (FIE)

Scuole medie dell'obbligo (FIO)

Scuole medie superiori (FIMS)

- sottozone per attrezzature civili, ricreativi, commerciali, sanitarie e religiose (FIC)

- sottozone a verde naturale attrezzato (FIV)

- sottozone a verde sportivo (FIS)

- sottozone a parcheggi (FIP)

- sottozone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico (FIL)

- sottozone cimiteriali (FII)

- sottozone per servizi generali e tecnologici (FIG)

Le sottozone F2 sono suddivise in:

zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale, zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo, zone cimiteriali, zone per servizi generali, zone per parcheggi, per precari. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 47 delle presenti norme. Le sottozone per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido (F2N), scuole materne (F2M), scuole elementari (F2E), scuole medie dell'obbligo (F2O).

In esse si applicano le disposizioni rispettivamente del regolamento n. 1 del 11.2.74 della Regione Toscana, del D.M. 18.12.75 e del D.M. 13.9.77.

In particolare si applica il seguente indice:

parcheggi = 1/4 mq/mq Su.

Le sottozone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale (F2C) sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, militari, per la protezione e l'ordine pubblico, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali esclusivamente per la distribuzione al dettaglio. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature religiose, ricreative, direzionali e commerciali.

Le sottozone a verde pubblico attrezzato (F2V) sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco di bambini e di ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario a uso di bar.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2 \text{ mq/mq Su}$.

Le sottozone (F2S) a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. In esse si applica in particolare il seguente indice: $1/1 \text{ mq/mq Su}$.

Le sottozone cimiteriali (F2I) sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione di prescritti vincoli di inedificabilità. Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione della Variante Generale le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art. 47 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applica il seguente indice: parcheggi = $1/1 \text{ mq/mq Su}$.

Le sottozone per i servizi generali (F2G) sono destinate ad attrezzature tecnologiche, discariche controllate, impianti per aziende pubbliche di trasporti, per aziende di igiene urbana e simili.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2 \text{ mq/mq Su}$.

ART. 48 - INFRASTRUTTURE STRADALI, FERROVIARIE, MARITTIME.

Le zone per infrastrutture stradali individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1 sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico di pedoni e per il traffico meccanico di mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali - per i mezzi meccanici e i pedoni - e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio. Le aree appartenenti alle zone per la viabilità stradale non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sede stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione, anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Le zone per infrastrutture ferroviarie individuate negli elaborati grafici di cui all'art. 1, sono destinate alle sede ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali. Le infrastrutture stradali e ferroviarie si realizzano mediante intervento diretto.

Le zone per infrastrutture marittime individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1 comprendono, in senso lato, ogni sede frabbricato, impianto od attrezzatura pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima. Pertanto sono in esse inclusi:

... OMISSIS...

a) porti a prevalente funzione commerciale comprendenti: bacini portuali, strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine; piazzali di carico, scarico e deposito; infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di combustibili e di oli minerali in particolare; stazione passeggeri e traghetti con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi amministrativi e esecutivi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggiamento e servizi civili, sociali, anonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile, portuale, ecc.;

b) porti turistici comprendenti attrezzature e impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alloggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto nonché le infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti;

c) approdi turistici comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività di natanti da diporto e sprovvisi parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui alla lettera precedente.

La costruzione e/o la ristrutturazione di porti a prevalente funzione commerciale classificati in base al R.D. 2 Aprile 1885 n. 3095 e R.D. 26 settembre 1904 n. 713, si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piani Regolatori Generali.

La costruzione e/o la ristrutturazione di porti turistici individuati nelle tavole di cui all'art. 1 si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piani Regolatori.

La costruzione e/o la ristrutturazione degli approdi turistici individuati nelle tavole di cui all'art. 1 si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di progetti di massima.

Fatte salve le competenze stabilite dal R.D. 2.4.1885 n. 3095, R.D. 26.9.1904 n. 713 e D.P.R. 24.7.1977 n. 616 i piani regolatori di porti turistici sono elaborati e adottati dal comune per essere sottoposti alla successiva approvazione della Giunta Regionale.

I piani regolatori di porti turistici ed i progetti di massima degli approdi turistici debbono essere corredati da una relazione di

previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, per la realizzazione delle opere, ivi compresi gli impianti e le attrezzature necessarie per l'attuazione di piani e progetti stessi, nonché di una dettagliata relazione geologica dell'area interessata e di uno studio sull'andamento delle correnti marine interessanti il paraggio.

Alla realizzazione di suddetti piani regolatori e progetti di massima si provvede tramite progetti esecutivi.

La realizzazione delle opere previste dai suddetti piani regolatori, progetti di massima e relativi progetti esecutivi è soggetta alle norme di cui alla legge 28.1.77 n. 10.

Per la realizzazione di detti progetti valgono le norme della legge regionale 9.8.1979 n. 36.

Alle zone di rispetto stradale e ferroviario si applicano le disposizioni del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e restano fermi i divieti di cui all'art. 235 della legge 20.3.1965 n. 2248.

Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e servizi funzionali alle opere stradali (illuminazione, semafori, ecc.).

Sono altresì consentite stazioni servizi e rifornimento di carburanti.

... OMISSIS ...